



**COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, HABITAÇÃO, TRANSPORTE,  
INFRAESTRUTURA E PLANEJAMENTO URBANO**

**PARECER**

**Projeto de Lei nº 11/2023**

**“DISPÕE SOBRE APROVAÇÃO DO  
LOTEAMENTO RESDENCIAL MIRANTE  
DA CANASTRA LOCALIZADO NO  
PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO  
DE VARGEM BONITA DE PROPRIEDADE  
DA EMPRESA DIAMANTE DA CANASTRA  
LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS –  
ASPECTOS LEGAIS”.**

**01-Do Relatório**

Em análise perante a douta comissão, consoante previsão expressa no artigo 87, inciso II, alíneas “h, i, j e p” do Regimento Interno desta Casa, Projeto de Lei nº 11/2023.

Trata-se de Projeto de Lei que visa a aprovação do Loteamento denominado “Residencial Mirante da Canastra”, de propriedade da Empresa Diamante da Canastra LTDA.

Faz parte do Projeto de Lei; Mensagem de encaminhamento a esta Casa; Proposta legislativa, além dos seguintes anexos: Cópia do requerimento solicitando a aprovação do loteamento; Memorial Descritivo do loteamento “Bairro Residencial Diamante da Canastra” por quadra e lotes; Projeto Urbanístico do Loteamento; Certidão atualizada do imóvel; Cronograma de execução; Certidão Negativa de Débito Municipal; Instrumento de Garantia e Planilha Orçamentária; Projeto de Pavimentação; Projeto Geométrico/Projeto de Drenagem Pluvial; Requerimento de viabilidade técnica encaminhado à CEMIG; Projeto de Esgotamento Sanitário; Requerimento de viabilidade técnica encaminhado à COPASA; Projeto de Terraplanagem; Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do Engenheiro responsável e Termo de Compromisso.



## **02-Da Fundamentação:**

### **ÁREA OBJETO DO LOTEAMENTO**

A área do empreendimento está localizada no perímetro urbano do município, conforme a Lei Municipal nº 1.194 de 04 de novembro de 2022 e registrada sob matrícula nº **13442** do Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Roque de Minas/MG, contendo na matrícula a área total de **394.611,00 m<sup>2</sup>**, (AV-8-13442 de 27/12/2022).

Embora, essa seja a área total do imóvel, é objeto do projeto a quantidade de 242.033,40 m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e dois mil, trinta e três metros quadrados e quarenta centímetros), permanecendo, portanto, uma área remanescente de 152.577,60 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e dois mil, quinhentos e setenta e sete mil metros quadrados e sessenta centímetros).

### **DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS**

O projeto do empreendimento é composto da seguinte forma: 25 (vinte e cinco) quadras com uma quantidade total de 532 (quinhentos e trinta e dois) lotes e somam uma área de 144.612,16 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e doze metros quadrados e dezesseis centímetros); Área de Preservação Permanente – APP, com 13.408,17 m<sup>2</sup> (treze mil, quatrocentos e oito metros quadrados e dezessete centímetros); 2 (duas) Áreas Institucionais, com área total de 27.289,69 m<sup>2</sup> (vinte e sete mil, duzentos e oitenta e nove metros quadrados e sessenta e nove centímetros); Área verde (localizada na quadra 23), com 172,30 m<sup>2</sup> (cento e setenta e dois metros quadrados e trinta centímetros); Sistema viário com a área total de 56.551,08 (cinquenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e um metros quadrados e oito centímetros).

### **DOS LOTES**

As áreas dos lotes oscilam, porém, sempre a partir de 160,00 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados), e metragem mínima de frente de 8,00 (oito) metros, o que cumpri o disposto no artigo 4º, II da Lei 6.766/79, que regulamenta a fração mínima de parcelamento de solo urbano.

### **LOGRADOUROS**



As áreas de circulação são formadas por 2 (duas) Avenidas; Sendo: uma, extensão da Avenida Rio de Janeiro e a outra denominada “Avenida 01”, ambas, com 20,00 metros de largura; Sendo: 1,5 metros de canteiro central; 7,25 metros para cada lado da via e 2,00 metros de passeio para cada lado.

Abertura de 16 (dezesesseis) Ruas; Sendo: 15 (quinze) com denominação em números cardinas, numeradas de 01 a 14 e repetição uma vez da “Rua 08” e Rua do Museu. As medidas delas são: Rua 10 a 12, com 10,00 metros de largura; Sendo: 7,00 metros de via e 1,5 metros de passeio para cada lado e as demais com 12,00 metros de largura com 8,00 metros de via e 2,00 metros de passeio de cada lado.

Neste ponto, o Projeto de Lei cumpre o disposto no art. 4º, I, IV da Lei 6.766/79.

### **ÁREAS INSTITUCIONAIS E SUAS DESCRIÇÕES**

As áreas institucionais compreendem um total de 27.289,69 m<sup>2</sup> (vinte e sete mil, duzentos e oitenta e nove metros quadrados e sessenta e nove centímetros), e são assim denominadas:

Área institucional 1, com 2.533,22 m<sup>2</sup> (dois mil, quinhentos e trinta e três metros quadrados e vinte e dois centímetros), sendo 90,27 metros de frente para a Rua 10, 78,55 metros de fundo, confrontando com futura via pública (área remanescente), 31,75 metros pelo lado direito confrontando com Estrada Municipal e 30,00 metros pelo lado esquerdo confrontando com a Rua 09;

Área institucional 2, com 24.756,47 m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil, setecentos e cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e sete centímetros), sendo 142,29 metros de frente para a Rua do Museu, 179,63 metros de fundo, confrontando com área de preservação permanente, 226,17 metros pelo lado direito confrontando com travessia sanitária 01 e Rua 14 e 164,76 metros pelo lado esquerdo confrontando com os lotes 1, 4, e 5 da quadra 20.

Importante ressaltar, que na “Área Institucional 2” existe a nascente de um afluente d’água, sendo que esta área é composta pelas “Área Institucional 2 sem APP”, com 8.978,21 m<sup>2</sup> (oito mil, novecentos e setenta e nove metros quadrados e vinte e um centímetros) e “Área Institucional 2 com APP” com 15.778,26 m<sup>2</sup> (quinze mil, setecentos e setenta e oito metros quadrados e vinte e seis centímetros).



Área verde (A.V. 1), localizada na Quadra 23, com área total de 172,30 m<sup>2</sup>, sendo 41,52 m de frente para a Rua 14, 40,66 m nos fundos, confrontando com o lote 01 e 16, 6,44 m pelo lado esquerdo, confrontando com a Rua 09.

### **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP**

O empreendimento confronta com o Córrego da Capivara e ao longo desta confrontação está reservada uma Área de Preservação Permanente de 13.408,17 m<sup>2</sup> (treze mil, quatrocentos e oito metros quadrados e dezessete centímetros).

### **TRAVESSIAS SANITÁRIAS**

O projeto do loteamento é composto por 5 (cinco) travessias sanitárias, estando localizadas nos seguintes pontos: Confrontação da quadra 24 e Área Institucional 2; Confrontação da quadra 19 e 20; Confrontação da quadra 18 e 19; Confrontação da quadra 18 e 17 e Área de Preservação Permanente; Confrontação da quadra 15 e 16.

### **REGISTRO DO LOTEAMENTO**

Uma vez aprovado, o registro do loteamento deverá ser processado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação (*caput* do art. 18 da lei 6.766/79 e Cláusula décima primeira do Termo de Compromisso).

Importante esclarecer que na formalização do registro do parcelamento dos imóveis as áreas de uso comum passarão imediatamente ao domínio do município.

### **EXECUÇÃO DAS OBRAS**

Conforme cronograma de execução de obras, anexo ao Projeto de Lei, o empreendimento tem um prazo de conclusão de 48 (quarenta e oito) meses e está dividido em 3 (três) etapas. Sendo:

1ª Etapa: Quadras 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24, com previsão de conclusão em 18 (dezoito) meses, sendo: Primeiro mês: Instalação das obras; segundo ao quinto mês: Terraplanagem; Sexto ao décimo primeiro: Drenagem; Sétimo ao décimo segundo mês: Rede de abastecimento de água e



rede de esgotamento sanitário; Décimo segundo ao décimo sexto mês: Pavimentação e do Décimo quinto ao décimo oitavo mês: Iluminação Pública;

2ª Etapa: Quadras: 01 ,02, 03, 04, 05, 06, 07 e 25, com previsão de conclusão entre o décimo nono ao trigésimo terceiro mês. Sendo: Décimo nono ao vigésimo primeiro: Terraplanagem; Vigésimo segundo ao vigésimo quarto: Drenagem; Vigésimo terceiro ao vigésimo sexto: Rede de abastecimento de água e rede de esgotamento sanitário; Vigésimo sétimo ao trigésimo primeiro mês: Pavimentação e do Trigésimo primeiro ao trigésimo terceiro: Iluminação Pública;

3ª Etapa: Quadras: 08 ,09, 10, 11 e 17, com previsão de conclusão entre o trigésimo quarto ao quadragésimo oitavo mês. Sendo: Trigésimo quarto ao trigésimo sexto: Terraplanagem; Trigésimo sétimo ao trigésimo nono: Drenagem; Trigésimo oitavo ao quadragésimo primeiro: Rede de abastecimento de água e rede de esgotamento sanitário; Quadragésimo segundo ao quadragésimo sexto: Pavimentação e do Quadragésimo sexto ao quadragésimo oitavo: Iluminação Pública.

### **PLANILHA ORÇAMENTÁRIA**

Conforme planilha orçamentaria, o empreendimento tem um custo total para as obras de infraestrutura de R\$ 5.896.076,43 (cinco milhões, oitocentos e noventa e seis reais e quarenta e três centavos), sendo:

1ª Etapa R\$ 3.049.769,01 (três milhões, quarenta e nove mil setecentos e sessenta e nove reais e um centavo);

2ª Etapa R\$ 1.549.605,27 (um milhão, quinhentos e quarenta e nove mil seiscentos e cinco reais e vinte e sete centavos);

3ª Etapa: R\$ 1.296.701,15 (um milhão, duzentos e noventa e seis mil setecentos e um reais e quinze centavos).

Importante esclarecer que os valores acima descritos são estimados e estão em consonância com o cronograma financeiro apresentado neste momento. Entretanto, havendo exigências de modificação dos projetos por parte das concessionárias de água e luz e ocasionando acréscimos de valores em decorrência destas exigências, a Loteadora se compromete a caucionar tantos lotes quanto for necessário para suprir a diferença, (Cláusula sétima *caput* e § 2º do Termo de Compromisso).



### **INSTRUMENTO DE GARANTIA**

Como forma de caução para execução das obras de infraestrutura, orçada no valor de R\$ 5.905.00,00 (cinco milhões novecentos e cinco mil reais), foi juntado ao Projeto de Lei, instrumento de garantia e termo de compromisso, devidamente assinados pelo representante da proprietária e pelo Prefeito Municipal, em que foi definido a quantidade de 198 (cento e noventa e oito) lotes para caucionar.

Os imóveis estão localizados nas seguintes quadras e foi atribuído os seguintes valores:

Quadra 01 com 25 lotes com valor de R\$ 25.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 625.000,00;

Quadra 02 com 24 lotes com valor de R\$ 20.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 480.000,00;

Quadra 03 com 44 lotes com valor de R\$ 20.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 880.000,00;

Quadra 08 com 24 lotes com valor de R\$ 40.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 960.000,00;

Quadra 09 com 24 lotes com valor de R\$ 40.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 960.000,00;

Quadra 10 com 24 lotes com valor de R\$ 40.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 960.000,00;

Quadra 11 com 19 lotes com valor de R\$ 40.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 760.000,00;

Quadra 25 com 14 lotes com valor de R\$ 20.000,00 (cada), perfazendo o valor de R\$ 280.000,00.

No momento em que o Cartório de Registro Imóveis efetuar o registro dos imóveis ora descritos, será também averbado na matrícula o termo de caução em garantia ao valor das obras de infraestrutura.

A quadra 11 é composta por 24 lotes e está em garantia apenas 19, sendo estes na sequência numérica do 1 ao 19, estando, portanto, os demais livres de qualquer restrição.

### **PAVIMENTAÇÃO**



Conforme projeto anexo ao Projeto de lei, a pavimentação será por bloquetes (paralelepípedo de cimento), intertravado + colchão de amortecimento em areia ou pó de pedra, com meio fio pré-moldado de concreto e sarjetas de concreto moldado *in loco*.

A via tem uma declividade de 3% (três) por cento, para cada lado a partir do centro da pista de rolamento ou no caso das avenidas partindo do canteiro central e em direção às sarjetas.

As sarjetas tem uma largura de 0,50 cm e declividade de 5 a 15 % em direção ao meio fio e os passeios tem uma declividade de 2% em direção ao meio fio.

### **DRENAGEM PLUVIAL**

A rede de drenagem pluvial é formada por: Poço de Visita; Boca de Lobo; Boca de Lobo Dupla; Caixa de Passagem de Transição e Tubulação. Todos os itens com descrição de profundidade e vazão da tubulação, conforme descrito na planta em anexo ao Projeto de Lei.

Importante mencionar, que a rede pluvial do loteamento é autônoma e independente do restante da cidade, e, tem seus pontos de desagua na Área de Preservação Permanente (Córrego da Capivara) e na Área Institucional 2 (Área Institucional 2 com APP).

### **ESGOTAMENTO SANITÁRIO**

Foi apresentada a planta do projeto de escoamento sanitário e anexo a ela o estudo e dimensionamento da rede coletora definindo os parâmetros e dimensões a serem instalados.

Conforme se depreende do projeto, a rede será autônoma em relação a já instalada na cidade e o lançamento do resíduo será junto à rede do loteamento São Francisco, margeando o Córrego de Jó.

Importante mencionar que foi juntado um ofício assinado pelo representante da incorporadora e o senhor Zilomar Soares dos Santos, datado de 19 de maio de 2023, em que manifestam a parceria na construção da rede de captação de esgoto dos dois empreendimentos e ligação até a estação elevatória próximo ao Córrego de Jó.



## **REQUERIMENTO DE VIABILIDADE TÉCNICA ENVIADO A COPASA E CEMIG.**

Em cumprimento ao disposto no § 5º do art. 2º e § 1º do art. 9º da Lei Federal 6.766/79, foi apresentado o projeto do empreendimento junto às concessionárias de água e luz.

Entretendo, e conforme manifestação das próprias concessionárias (Ofícios em anexo ao Projeto de Lei), a conclusão da análise se dará com a apresentação do Projeto Urbanístico aprovado pelo município, qual seja a própria Lei de aprovação do loteamento.

### **PROJETO GEOMÉTRICO**

Foi juntado o Projeto Geométrico, demonstrando as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, conforme exige a Lei Federal 6.766/79.

### **REPONSABILIDADE TÉCNICA**

O Projeto de Lei está instruído com as peças técnicas exigida pela lei 6.766/79 e devidamente assinadas por profissional habilitado, Senhor Alexandre Araújo Correia – Engenheiro Civil, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/MG, sob nº 208.643/D e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº MG20231751171, emitida aos 03/01/2023, devidamente assinada pelo profissional e representante da empresa contratante.

Desta forma, não resta dúvidas que o presente Projeto de Lei, trata de uma matéria de competência legislativa atribuída ao Município, conforme a Constituição Federal de 1988 e Lei Orgânica.

No mérito, está em consonância com o que dispõe a Lei Federal 6.766/79, que regulamenta a forma de se proceder o parcelamento de solo urbano.

Em relação ao desenvolvimento urbanístico do Município, o Projeto de Lei cumpri o que estabelece a Lei Orgânica Municipal, especialmente em seus



artigos 190 a 192, que estabelece as políticas públicas a ser executas pelo Poder Público, frente a expansão urbana.

No mesmo sentido, e, embora a Área Institucional 2, tenha uma parte inserida numa área de preservação permanente, trata-se de uma área ecologicamente estratégica para o Município, por abrigar uma nascente de água, por possibilitar a drenagem da rede pluvial e principalmente por viabilizar a instalação de uma área de proteção ambiental (art. 181, V da Lei Orgânica).

Também o Projeto de Lei, cumpre uma função social importante, seja pela disponibilidade de novas unidades imobiliárias, mas, principalmente por ajudar a resolver um problema de regularização imobiliária em relação a uma pequena área integrante do loteamento e que foram negociados, sem os receptivos registros imobiliários (Projeto Urbanístico, área está denominada “Área Consolidada”).

### **03-Da Conclusão**

**O projeto de Lei nº 11/2023, trazido a análise desta Comissão de Administração Pública, Habitação, Transporte, Infraestrutura e Planejamento Urbano, até onde, conseguimos estabelecer atende aos princípios da constitucionalidade e legalidade, em relação ao mérito aos da conveniência, utilidade e oportunidade, podendo, salvaguardadas as prerrogativas legais e regimentais dos senhores membros do legislativo municipal, é parecer pela tramitação do projeto. É o parecer. É o voto.**

Sala das sessões, 27 de maio de 2023.

---

Janderson Elord Camargos  
Relator

---

Rafael Silva Correia  
Presidente

( ) Pelas Conclusões ( ) De acordo com restrições ( ) Contra



**CÂMARA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA-MG**  
Praça dos Capangueiros, 21 – Centro – Vargem Bonita – MG  
TELEFAX (37) 3435-1122  
CEP: 37922-000 CNPJ: 04.465.727/0001-03  
Email: *camaravargembonita@gmail.com*

---

---

Adilson Lucas Ferreira

Revisor

( ) Pelas Conclusões ( ) De acordo com restrições ( ) Contra